

租赁期限不确定可随时解约

近日,市民王女士致电晚报社区记者反映,她将名下房屋出租出去,如今租约到期,租客不仅拖欠房租还不愿搬离,让她不知道如何是好?想通过晚报寻求解决办法。

事件回放

王女士说,她2020年8月将名下的一套60平方米的闲置房屋租给了马某,并签订了一年的租赁合同,合同中约定年租金为15000元,每半年支付一次房租,押金为2000元,双方签订合同后马某也是按期支付了房租和押金。2021年到期后,马某提出要续租,双方协商后决定按照原先的租金标准续租,双方口头约定后就没有再续签租赁合同。去年开始,马某就以各种理由拖欠房租,直至今年才将去年的房租付清,目前还欠10000元的租金未给。上个月租约到期,她想要找马某要回拖欠的房租,并告知其不再续约,但对方总是找各种理由推脱并且不搬走,很是头疼。

双方说法

王女士认为,之前出于对马某的信任就没有续签合同,但马某拖欠房租所以就不打算将房子再租给马某,如今马某的行为影响自己出租房屋,给自己造成了经济损失,马某在付清房租后还应该支付占用房屋期间的费用。

马某认为,最初只签订了一次租赁合同,合同到期后已口头续约,房主并没有提前告知他不再续租,最近自己只是有事外出,不存在霸占房屋,他会支付房租,但没有理由让他搬走。

律师说法

青海诚嘉律师事务所张律师认为:租赁期限届满,承租人继续使用租赁物,出租人没有提出异议的,原租赁合同继续有效,但是租赁期限为不定期。由于原租赁合同租期已届满,而新的租赁合同关系可遵照原租赁合同之约

定继续履行,但是新的租赁合同关系并未以书面等方式确定租赁期限,因此应推定为不定期租赁。对于不定期租赁,双方可以随时解除合同,但应于合理期限前通知对方。

本案中,租赁合同到期后,承租人马某提出继续居住,出租人王女士也同意按照原合同约定的租金继续出租,这就表明原房屋租赁合同仍然有效,双方需要按照原租赁合同继续履行。但不同的是,此时的租赁期限属于不定期,双方均可随时解除合同,只需在合理期限前告知对方。承租人马某在出租人王女士提出解除租赁合同后,在合理期限后若马某未搬离房屋,王女士可以向其主张相应的损失。

记者 毓洛

社区法官

孩子踢踹“公仔人偶”起冲突

近日,市民张先生致电晚报热线,反映他在城西某商场的游乐场工作,经常穿公仔人偶在商场内发放游乐场项目优惠卡片、与顾客互动等。上周六他穿公仔人偶熊在商场一楼和孩子们互动时,遭到一个孩子的连续推搡及踢踹。他和同事多次劝阻拉扯,不慎将孩子推倒在地,上前检查后发现孩子右手手腕处有轻微擦伤。事后,孩子的母亲在没有了解事情原委的情况下,直接对他进行了语言攻击,并拉他和同事去找游乐场负责人,要求游乐场负责人对他进行现场处罚,赔礼道歉外还要赔偿精神、营养等费用500元。他认为不合理,但不知该怎么办?

孩子家长说,她带孩子到商场一楼的游乐场玩耍,只允许孩子进入,她便在外面等待。当她听到孩子的哭声后赶紧赶过去,孩子哭着说她被公仔叔叔推倒受伤了,身穿公仔人偶熊的工作人员也没有否认,自己找游乐场负责人讨要说法和赔偿合情合理。

游乐场负责人说,据了解,事发时员工正在商场一楼和孩子们进行互动,这个孩子对身穿公仔人偶熊的工作人员连续推搡踢踹,其间孩子家长就在不远处低头玩手机,对小孩的行为不闻不问,直到员工和孩子拉扯倒地后才赶来。通常可见的人偶重量可达10公斤—30公斤,头套一般重6斤—10斤不等,如果头套位置不幸发生偏移,扮演者的脊椎就有可能受到伤害,还有可能面临鼓膜穿孔,给人偶扮演者造成更严重的伤害。为防止意外发生其他工作人员上前劝阻致孩子摔倒,员工道歉理所应当,但赔偿不合理。

青海凡圣律师事务所刘律师:公众对于人偶通常都抱有喜欢或者好奇心,看到之后摸一下或者拍一下,大多并无恶意,如果没有造成人身伤害,通常不属于违法行为。根据相关规定,如果对方先动手且手段明显过激,或者对方在人偶努力避免冲突的情况下仍继续侵害的,人偶的还击行为一般应当认定为正当防卫行为。本案中,孩子和家长有错在先,人偶工作人员为确保自身人身安全,才选择反击造成孩子轻微擦伤,道歉即可无须现金赔偿。人偶工作人员不应与对方纠缠,如认为身体受到了伤害,应当立即报警,配合公安部门调查案件情况,对伤情进行鉴定,并根据损害结果依法追究相关人员或监护人的法律责任。

记者 侬臻



黄河路100号停车区域树木枝叶茂盛影响车辆停放,9月5日,南气象巷社区知情后及时协调物业修剪了树木,改善了停车环境。

曙光摄

物业突然撤离业主束手无策

9月6日,大通桥头水泥厂家属院的业主向本报社区记者反映,9月4日他们小区物业突然撤离,现在院子里到处堆放着垃圾,附近其他小区的车辆也开始在他们小区停满了,整个院子显得乱糟糟的,居民们不堪忍受。

9月7日,记者从大通县住房和城乡建设管理局公务科了解到,9月5日大通桥头水泥厂家属院物业公司已向住建局提出撤离申请,声明9月6日停止服务,但是住建局并没有批准物业公司的申请,而是告知物业公司负责人,必须等到物业服务人(由社区代管,或由业主自主管理或者引进新的物业公司)进驻小区后,才能办理撤离手续,在新的物业服务人没有进驻之前,原物业公司不得擅自撤离,并告知物业公司负责人,没撤离之前必须继续服务。

就此,大通桥头水泥厂家属院物业公司负责人解释说,该家属院有4栋楼192户。2021年8月份,他们公司进驻后,根据大通县发改委文件规定收取服务费用,物业费按0.45元/平方米收取,40元/辆/月标准交纳停车费,可部分业主不愿交费,依然按照业主自主管理时的标准交费,一辆车一年只交150元停车费,每套房物业费360元/年。长此以往物业亏损严重,员工工资没有保障,目前2名保洁员、2名保安均辞职,公司只能选择撤离。按照物管部门提出的要求,近日物业公司会从别处抽调保洁人员打扫院内卫生,直到新的物业进驻。

记者 曙光

法在身边

民情速递

社会主义核心价值观解读



法治 社会保障之盾

法治是社会保障之盾,也是现代政治文明的核心。只有当法治成为治国理政的基本方式,自由、平等、公正才会有安全的避风港。

我们倡导的法治,不是片面强调司法独立、推行三权分立,更不是对资本主义法治理念的照抄照搬,而是立足中国

的社会现实和传统文化,坚持党的领导、人民当家作主、依法治国的有机统一。社会主义法治,不是广场上的雕塑、柜子里的花瓶,而是运用人民赋予的权力,体现人民意志、保护人民权益,让法治成为国家长治久安、社会安定有序、人民安居乐业的坚强柱石。

400多商户停车问题有望解决

近日,青藏高原农副产品集散中心小商品批发市场的不少商户向晚报热线反映,他们经营中遇到很多问题都没有解决,商户们不知道该怎么办,希望晚报予以关注。

商户反映

李先生说,他在青藏高原农副产品集散中心小商品批发市场已经经营10年,2018年至2023年5月,市场将商铺门前的停车位以每年1000元/个的价格租给了他们,停车时非常方便。不知为何今年5月15日开始,市场通知大家今后停车不再办理年卡,商户们的车辆进出要按照公共临时停车进行收费。大家每天运货进出次数多,如果按照公共临时停车收费无形中增加了负担。现在他们只能将车辆违停在路边,其间他们的车辆多次被交警贴了违停告知单。

王女士说,2013年11月她将商铺从老海湖路迁至青藏高原农副产品集散中心,2020年以前签订的合同都是纸质版,合同押金一栏中明确写明押金的金额。但三年前纸质版合同全部转换成电子版合同后,合同押金一栏中就没有标注押金金额。这种不正规的签约让大家心存疑虑,为什么租赁押金的金额不写进合同,而是开具收据。

记者调查

9月4日,记者来到现场,看到经营小商品批发的商铺位于青藏高原农副产品集散中心一号门南侧,停车场就在临街商铺前,停车场上有很多空置的停车位,而路南侧却违停着10多辆车。青藏高原农副产品集散中心市场管理人员告诉记者,此处的停车位属公共临时停车位,前期相关部门将停车位交给了市场代管,为了满足商户停车需求为其办理了年卡。现在相关部门收回管理权,他们无权办理年卡,只能按临时停车收费。近期会和相关部门协商商户们停车的问题。

随后,记者又联系到和商户签订合同的西宁农商投资建设开发有限公司相关负责人。他说,他们从电脑上打开的与商户签订的电子版合同押金一栏中写明押金金额,是商户们打开路径不对,他们会联系出具电子版合同的第三方尽快查明原因,届时会根据查明的结果重新和商户签订电子版合同。为商户们开具的押金收据上都盖有公司公章,如果有商户不慎将收据遗失或不再承租,公司财务能准确查找到收据金额,以便全额退还押金。

部门回复

就此,记者联系到市公共临时停车场管理办公室,相关负责人说,就市场商户停车问题,9月6日,他们和城北区公共临时停车管理办公室工作人员、青藏高原农副产品集散中心市场工作人员、商户一起现场查看,经协调,一周内为商户们办理包月手续。

市房地产交易服务中心(合同备案科)工作人员说,根据《商品房屋租赁管理办法》中的规定,没有写明承租方不能收取租赁押金,出租方和承租方双方可协商租赁押金等相关事宜。如果承租方收取租赁押金无论是纸质版合同还是电子版合同,都要在押金一栏中写明收取金额。经核查,西宁农商投资建设开发有限公司没有到西宁市房地产交易服务中心就租赁合同进行备案登记,商户可以要求承租方完善之前签订的电子版合同。

记者 侬臻

记者调查